



Maa-20.3302 Kiinteistötaloustiede
Tentti 29.10.2008

Vastaa kaikkiin kysymyksiin!

- 1) Laske CAPM:ia hyväksi käyttäen sijoituskohteen X riskipainotettu laskentakorko, kun tiedetään, että riskitön korkotuotto on 3 % ja vuosilta 2003-2007 on havaittu seuraavat sijoituskohteen X ja markkinoiden keskimääräiset tuottoasteet:

Vuosi	Sijoituskohteen X tuottoaste (%)	Markkinoiden keskimääräinen tuottoaste (%)
2003	5 %	6 %
2004	2 %	3 %
2005	-3 %	-1 %
2006	7 %	5 %
2007	9 %	8 %

- 2) Käsittele seuraavan esimerkin avulla naapureiden välistä korvaustilannetta pohtien erilaisia vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia (Coasen teoreema). Tee tarvittaessa lisäoletuksia.

Esimerkki:

- Laiduntava karja tuhoaa naapurikiinteistön satoa
- Tuho kasvaa karjan määrän kasvaessa, ellei tiloja eroteta aidalla
- Karjankasvattaja on korvausvelvollinen karjan aiheuttamista vahingoista
- Vuotuiset aitauskustannukset 9 €/a
- Viljan hinta 1 €/t
- Karjan määrän ja tuhon riippuvuus:

härkien määrä	sadonmenetys
1	1 t
2	3 t
3	6 t
4	10 t

- 3) Yhteisten alueiden tragedia vs. elinvoimainen yhteisomistus? Käsittele erityisesti myös yhteisomistuksen onnistumisen edellytyksiä.
- 4) Yritysten sijoittuminen kaupunkialueella?